



Gemeinde
Nußdorf im Chiemgau

Landkreis Traunstein

Begründung

8. Änderung des Bebauungsplans "Sondermoning Ortsmitte"

im Bereich der Chieminger Straße 6 und 6a
Fl.Nr. 32 der Gemarkung Sondermoning

nach § 13a BauGB

architekturbüro

W A L L E R • F I S C H E R

Rieder Strasse 9 | 83376 | Truchtlaching



1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2	Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel.....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung.....	4
3.1	Lage	4
3.2	Derzeitige Nutzung	5
3.3	Bodenverhältnisse	5
4	Erschließung.....	5
5	Geplante bauliche Nutzung	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
5.2	Bauliche Gestaltung.....	6
5.3	Flächenbilanz	7
6	Auswirkungen der Planung	7
6.1	Auswirkungen auf Nachbarn	7
6.2	Orts- und Landschaftsbild.....	7
6.3	Immissionen	7
7	Schutzgebiete.....	8
8	Natur- und Artenschutz	8
9	Immissionsschutz	8

Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung betrifft das Grundstück 32 (Gemarkung Sondermoning). Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplan „Sondermoning Ortsmitte“. Im Süden des Geltungsbereichs der Urplans schließt der rechtsgültige Bebauungsplan „Sondermoning“ an.

Der Geltungsbereich der Änderung weist eine Größe von 0,087 ha auf.



Rechtsgültiger BPL „Sondermoning Ortsmitte“. Der Änderungsbereich ist rot umrandet.

2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel

Anlass und Erforderlichkeit:

Für das Grundstück Fl.Nr. 32 in Sondermoning liegt eine konkrete Grundstücksteilungsabsicht mit Neubau eines Einfamilienhauses vor.

Planungsziel:

Das Flurstück war bisher mit zwei Einfamilienhäusern bebaut, die sehr nahe beieinanderstanden. Ein Abbruch des nordwestlichen Hauses ist bereits erfolgt. Nun soll das Grundstück geteilt werden und das neue Gebäude so situiert werden, das beide Häuser gut belichtet und belüftet werden und von unterschiedlichen Eigentümern genutzt werden können. Ziel der Planungsänderung ist keine wesentliche Verdichtung der Ortsmitte. Vielmehr soll in dorftypischer Bauweise das bisher zulässige Baufeld so verschoben werden, das für alle gute Bedingungen zum Wohnen gegeben sind und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge gegeben sind.



3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung

Landes- und Regionalplanung:

Eine Anbindung an die örtliche bzw. überörtliche Raumordnung ist gegeben. Der Ortsteil Sondermoning ist ein ländlicher Ort und liegt geographisch gesehen zwischen Nußdorf und Chieming. Die Gemeinde Nußdorf ist dem ländlichen Raum, in der Nähe zum Oberzentrum Traunstein und zum Mittelzentrum Traunreut zuzuordnen.

Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 32 als MD dargestellt.

Bebauungsplan:

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondermoning Ortsmitte“ (In Kraft getreten am 17.12.1999).

Das Grundstück war bereits zum Zeitpunkt der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes mit zwei Einfamilienhäusern und einer Garage bebaut.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die Baufelder und deren Maß einschließlich Carports, die Grundstücksteilung und die Zufahrt neu zu regeln.

Für diese Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt, es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Sie umfassen solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen.

Bei einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, wenn das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² umfasst. Die Bebauungsplanänderung erfüllt mit einem Geltungsbereich von 871 m² diese Vorgabe. In der Folge ist die Eingriffsregelung nicht relevant und es müssen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortsteils Sondermoning, in mindestens 20 m Entfernung zur Staatsstraße St2096. Ein Geschäft zur Nahversorgung befindet sich in 20 m Entfernung und die Kirche in 40 m Entfernung.



3.2 Derzeitige Nutzung

Umfeld Geltungsbereich:

Im Umfeld befindet sich im Südosten eine landwirtschaftliche Hofstelle und im Norden ein Garten- und Gemüsebaubetrieb mit einem Laden zur Nahversorgung. Im sonstigen Umfeld befinden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Kirche.

Die Dachlandschaft wird nur durch rote bis rotbraune Satteldächer, ohne Quergiebel oder Gauben bestimmt.

Im Südosten des Grundstücks grenzt ein Entwässerungsgraben an. Daran anschließend Hangflächen die als private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild ausgewiesen sind und daher nicht bebaut werden können.



Innerhalb Geltungsbereich:

Das Grundstück ist derzeit noch mit einem Einfamilienhaus und einer grenznahen Doppelgarage bebaut, im Süden befindet sich ein Gartenhäuschen. Das Grundstück ist über eine private Verkehrsfläche (Teil der Fl.Nr. 31) an die Chieminger Straße (St 2096) erschlossen.

Auszug Bayernatlas (Okt 2024)

3.3 Bodenverhältnisse

Untergrund:

Laut der geologischen Karte von Bayern ist mit Kies, wechselnd sandig, steinig und zum Teil schwach schluffig, zu rechnen.

Bodendenkmal, Altlasten:

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist kein Bodendenkmal innerhalb des Änderungsgebietes registriert bzw. bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Im weiteren Umfeld befindet sich die als Baudenkmal gelistete Ferialkirche St. Nikolaus (D-1-89-130-18). Der dazugehörige Friedhofsbereich ist als Bodendenkmal (D-1-8041-0214) in der Denkmalliste eingetragen. Ein Vorkommen von Altlasten ist ebenso nicht vermerkt.

Geländestruktur:

Das Gelände im Grundstück fällt leicht in südöstlicher Richtung ab.

4 Erschließung

Verkehrsflächen:

Das Plangebiet ist bereits über vorhandene öffentliche und private Verkehrsflächen erschlossen. Geh- und Fahrrechte sind auf dem Flurstück Nr. 31 zugunsten von Flurstück Nr. 32 bereits geregelt. Im Zuge der Grundstücksteilung von Flurstück Nr. 32 sind weitere Geh- und Fahrrechte Grundbuchrechtlich einzutragen bzw. bestehende Rechte zu sichern.

**Ver- und Entsorgung:**

Anfallendes Schmutzwasser ist über die bestehende öffentliche Kanalisation der Gemeinde zu entsorgen. Oberflächen- bzw. Regenwasser ist vor Ort dem Untergrund mittels Versickerung zuzuführen.

Die Trinkwasserversorgung ist über den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Harter Gruppe“ sichergestellt. Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Bayernwerke AG und die der Telekommunikation über die Telekom.

Im Zuge der Grundstücksteilung sind auch die Leitungsrechte Grundbuchrechtlich auf Flurstück Nr. 32 und Nr. 31, der zukünftigen Situation entsprechend, neu zu regeln.

5 Geplante bauliche Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein konkretes Vorhaben ermöglicht.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung:

Die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO) wird mit Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Maß der baulichen Nutzung:

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan regelt die zulässige Grundfläche auf dem Flurstück 32 mit zwei überbaubaren Grundfläche von 66 m² und 82 m² für Hauptbaukörper bei einer zwingenden Wandhöhe von 5,50 – 6,20 m.

Der kleinere Baukörper einschließlich dazugehöriger Garage ist bereits abgebrochen, der zweite Baukörper weist eine Wandhöhe (OK FFB-Dachhaut) von ca. 4,80 m im Bestand auf. Die maximal zulässige Wandhöhe wird für das Änderungsgebiet mit maximal 6,20 m beibehalten. Die Lage der möglichen Baufenster wird an die künftige Grundstückssituation angepasst und die überbaubare Grundfläche mit 75 m² und 82 m² leicht erhöht, um eine zeitgemäße, dörfliche Gebäude- bzw. Wohnsituation entstehen zu lassen.

Durch Festsetzung in Meter über NHN als Maximalwert (System: DHHN2016 – Deutsches Haupthöhennetz 2016), wird die OK Fertigfußboden im Erdgeschoß angegeben. Es ist somit nur eine Unterschreitung der angegebenen Werte zulässig. Basis der Bestimmung ist ein Bestandsaufmaß des gesamten Grundstückes aus dem Jahr 2024. Maßgebend für die Höhenfestsetzung war die Bestandshöhe des Gebäudes innerhalb Parzelle 1 und der Geländeverlauf innerhalb der Parzelle 2.

Bauweise:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist bisher keine Bauweise bestimmt. Die bisher enthaltenen Festsetzungen widerspiegeln eine offene Bauweise, was mit der Änderung nun auch festgesetzt wird.

5.2 Bauliche Gestaltung

Generell orientiert sich die zukünftig zulässige Baugestaltung im Änderungsbereich an den Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans „Sondermoning Ortsmitte“. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird darauf verwiesen.

Dächer:

Zulässig sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit First parallel zur Traufe, wobei die Firstrichtung durch Planzeichen bestimmt ist. Dachneigung, Dachüberstände, Farben und Materialien sind bestimmt, um eine ortstypische Dachgestaltung und Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen.

Gebäude, Einfriedung:

Als Gebäudeform sind ruhige, klare, rechteckige Hauptbaukörper zulässig.

Um den Naturschutz und die Biologische Vielfalt zu stärken müssen Einfriedungen sockellos ausgeführt werden und Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze:

Die Ausführung von Garagen oder Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig. Die überbaubare Grundfläche für untergeordnete Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser) ist pro Grundstück auf 12 m² beschränkt. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Geländemodellierung:

Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern (bis 0,50 m) sind bereits laut der Urfassung des Bebauungsplans zulässig. Deren Festsetzung behält auch im Änderungsbereich seine Gültigkeit.

Grünordnung:

Eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist durch „Textlicher Festsetzung“ bestimmt, dabei sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

5.3 Flächenbilanz

<u>Bruttobauland</u> (Geltungsbereich):	0,087 ha	= 100 %
<u>davon entfallen auf:</u>		
Bauflächen für Gebäude incl. Garagen u. Carports	0,024 ha	= 28 %
private Freiflächen incl. Zugänge, Zufahrten, Terrassen	0,063 ha	= 72 %

6 Auswirkungen der Planung**6.1 Auswirkungen auf Nachbarn**

Das Abstandsflächenrecht gem. BayBO, fordert eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H bzw. min. 3,0 m. Dies kann für beide Hauptbaukörper, bei Grundstücksteilung gemäß dem Vorschlag, eingehalten werden. Damit dürfen die Anforderungen an den Brandschutz und an gesundes Wohnen, durch ausreichende Besonnung und Belichtung gegeben sein.

Für Garagen und Carports wird ein zur BayBO abweichendes Abstandsmaß bestimmt. Durch planliche Festsetzung wird die Errichtung von Garagen und Carports als Grenzbebauung bzw. grenznahe Bauung ermöglicht.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Durch geeignete Festsetzungen ist eine homogene Einbindung in das Ortsbild sichergestellt.

6.3 Immissionen

Die geplante Nutzung im Gebiet verursacht keine intensiv wahrnehmbaren Emissionen (Gerüche und Lärm).



7 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld dessen nicht vorhanden bzw. festgesetzt.

8 Natur- und Artenschutz

Die Freiflächen der Grundstücke sollen bzw. werden als Garten genutzt. Derzeitiger Baumbestand und Sträucher entsprechen den empfohlenen heimischen Arten. Ein Eingriff in derer, ist auf Parzelle 2 nicht geplant.

Innerhalb Parzelle 1 sind Rodungsarbeiten durchzuführen. Laut §39 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Rodungen von Bäumen und anderen Gehölzen nur in den Monaten Oktober bis Februar erlaubt.

9 Immissionsschutz

Mit landwirtschaftlichen Emissionen aus nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Staatsstraße 2096 befindet sich in mindestens 40 m Entfernung zu den Wohnbaukörpern. An der nächst gelegenen Zählstelle Nr. 80419413 der Staatsstraße 2096 wurden im Jahr 2021 Verkehrsmengen von 7.531 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 725 Kfz gemessen. Deshalb ist im Bereich der Chieminger Straße davon auszugehen, dass mit erheblichen Lärm- und Erschütterungsbelastungen zu rechnen ist.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Dorfgebiet, könnten unter Betrachtung der Verkehrsmenge und dem Abstand (auch bei zweiter Baureihe) für das Änderungsgebiet überschritten sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse sind deshalb nur mit Umsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen gegeben. Es werden deshalb im Bebauungsplans bauliche Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierte Bauweise, Schallschutzfenster mit Lüftungseinrichtung) festgesetzt.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können künftig keine Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) geltend gemacht werden.

Gemeinde Nußdorf
Nußdorf, 11. Dezember 2024
geändert, 25. April 2025
, 2. Juni 2025

17. NOV. 2025

Toni Wimmer, 1. Bürgermeister

architekturbüro WALLER | FISCHER
Truchtlaching, 11. Dezember 2024
geändert, 25. April 2025
, 2. Juni 2025

Martin Fischer, Architekt

